

3-4330

5

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

תוכנית מתאר מקומית מספר מכ / 478 א'

"שער העלייה"

הוראות התכנית

אוקטובר 2002

משרד הפנים
 חֹדֵה הַמְחֻזֵּית לַתְכְּנוֹן וּבְנִיָּה
 מִחֻז חֵיפָה
 02-12-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

1. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תיקרא: "תכנית מסי מכ/ 478 א' - " שער העלייה", (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת מסמכים הבאים:
- א. דפי הוראות, 8 עמודים.
 - ב. תשריט בקניימ 250 : 1.
 - ג. נספח בינוי (מנחה).

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מסי מק/ מכ/ 478, אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4646 עמ' 3738 מיום 20.05.98. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנשר דרך השלום.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11232 ח"ח 81, 28, 67, 29, 80.

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 2.60 ד' מדוד גרפית.

7. בעל הקרקע:

מ.מ.י., עיריית נשר, דדון מאיר בע"מ - חוכר.

8. יוזם ומגיש התכנית:

יוזם תכנית זו היא אולמי דקל, נשר בר יהודה 94, טל. 04-8213193

9. עורך התכנית:

משרד אלה טרכטנברג, ת.ד. 284, מיקוד 36602, טל' 04-8202605, פקסי 04-8202627.

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד אתר לבנייני צבור, בו פועל אולם שמחות, לאזור מגורים מיוחד. המשתלב בסביבתו, והמיועד למבנה מגורים או למעון דיור לעולים.
- ב. קביעת שלבי ביצוע.

11. באור סימני התשריט:

שטחים הכלולים בתכנית :

| | |
|--|------------------------------------|
| קו כחול | 11.1 גבול תכנית |
| שטח צבוע חום עם קו תוחם בצבע חום כהה | 11.2 שטח לבנייני ציבור |
| שטח צבוע צהוב עם קו תוחם בצבע כתום | 11.3 אזורים מגורים מיוחד |
| שטח צבוע ורוד | 11.4 חניה |
| שטח צבוע חום | 11.5 דרך קיימת ו/או מאושרת |
| מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך | 11.6 מספר הדרך |
| מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך | 11.7 קו בנין מגבול הדרך |
| מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך | 11.8 רוחב הדרך |
| קו שחור עם משולשים בכיוונים הפוכים | 11.9 גבול גוש |
| קו בצבע ירוק מרוסק ומספר בעגול מרוסק בצבע ירוק | 11.10 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול |
| קו בצבע שחור ומספר מגרש בעיגול מסומן ע"י אותיות עבריות או מספרים | 11.11 גבול ומספר מגרש קיים |
| קו בצבע שחור ומספר מגרש בעיגול מסומן ע"י סיפורה רומית | 11.12 גבול ומספר מגרש מוצע |
| קו אדום מרוסק | 11.13 קו בנין |
| שטח מנוקד בצבע התשריט | 11.14 מבנה קיים |

שטחים הגובלים בתכנית :

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| שטח צבוע כחול | 11.15 אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע אפור עם קו תוחם בצבע חום | 11.16 מסחר ומשרדים |
| שטח צבוע בירוק ואדום באלכסון לסירוגין | 11.17 שביל להולכי רגל |
| שטח צבוע בירוק וורוד באלכסון לסירוגין | 11.18 חניה מגוננת |
| שטח צבוע בירוק | 11.19 שצ"פ |
| קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק | 11.20 גבול ומספר חלקה רשומה |
| קו מקוטע בשתי נקודות באדום | 11.21 קו חשמל |

12. חלוקה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התכנית ירשום את החלקה בלשקת רשם המקרקעין.
- ד. ישמרו זיקות הנאה וזכויות קדימה כמפורט בנסחי טאבו.

13. שימוש בקרקע:

- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא-תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

14. רשימת התכליות:

- א. אזור מגורים מיוחד – ישמש להקמת מבנה למגורים או דיור עולים זכאי משרד הקליטה תוך שילוב שטחים לפעילות משותפת של דיירי הבניין בהתאם לדרישות משרד הקליטה.
- ב. חניה – ישמש לחניה עבור דיירי המבנה והמבקרים.
- ד. דרכים – ישמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה צבורית ומעבר תשתיות תת קרקעיות.

15. הוראות תכנון:

א. טבלת הוראות תכנון

| לפי תכנית זו | לפי תכנית מק/מכ 478 | |
|--|---------------------|---|
| 1620 | 1620 | שטח המגרש |
| 32 יח"ד למגורים או 64 יחידות לדיור עולים | --- | מס' יח"ד |
| 1 | 1 | מס' מבנים |
| 8 + ק.ע. + ק.מרתף | 2 | מס' קומות |
| 28 מ' (1) | כ- 10 מ' | גובה המבנה מפני קרקע מתוכנן |
| 40% (2) | - | תכסית המבנה |
| 200% | 85% | שטח עיקרי למגורים או לדיור עולים מעל המפלס הכניסה הקובעת לבנין |
| 15% | - | שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבנין (3) לפעילות משותפת של דיירי הבנין בהתאם לדרישות משרד הקליטה |
| 60% (4) | 20% | שטח שרות שטחים מעל המפלס הכניסה הקובעת (3) לבנין - קומות 1 - 8 |
| 35% | --- | שטח שרות שטחים מעל המפלס הכניסה הקובעת (3) לבנין בקומת העמודים הכולל: חניה מקורה מחסנים, ק. עמודים פתוחה |
| 100% | --- | שטח שרות שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת (3) לבנין קומת מרתף מיועד לחניה |
| 0 | 0 | מרווחי בניה הקדמי למגרש חניה |
| 3 (5) | 5 | צדדי צפוני (גובל בשביל) |
| 0 | 0 | צדדי דרומי (גובל בחניה מגוננת) |
| 5 (5) | 3.77 ; 2.20 ; 4.80 | אחורי |

(1) - יותר לחרוג מהגובה הנ"ל רק לצורך חדר מדרגות עליה לגג, חדר מכונות למעלית, מתקנים

טכניים וכדומה.

(2) - תכסית המבנה מעל לכניסה הקובעת לבנין (לא כולל שבילים, חניות וקומת המרתף).

(3) - מפלס הכניסה הקובעת לבנין הינו מפלס ק. עמודים ו/ או לובי הנמצא במפלס השביל

הכניסה לבנין או גבוהה ממנו עד 1.20 מ'.

(4) - מעליות, מעברים, לובי כניסה, פרזדורים, מדרגות, מרחבים מוגדרים, מתקנים טכניים.

(5) - קו בנין של קומת מרתף - 0 מ'.

ב. הנחיות ארכיטקטוניות

1. עיצוב אדריכלי

- א. יינתן דגש מיוחד לעיצוב אדריכלי של הקומפלקס היות ולפרוייקט חזית לרחוב השלום.
- ב. החניות הלא מקורות יתכננו כחניות מגוננות. תותר רק כניסה ויציאה אחת לשטח כדי לאפשר שימוש יעיל בשטח החניה.
- ג. תאורת הקומפלקס תכלול תאורה לשטח החניה באשור מהנדס העיר (כולל בחירת פרטי עמודי התאורה).

2. שמירת על חזות המבנים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין אלא על פי תכנית שאושרה ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית.
- ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טל"כ, וכו'.
- ג. התקנת המיתקנים המפורטים להלן בקירות החיצוניים של המבנים או על הגגות או בשטח הפתוח תותר אך ורק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר ;
 - מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין. לא יותרו זרועות גלויות למתלי כביסה.
 - לא יותרו מזגנים חיצוניים ללא מסתור.
 - לא יותרו ארובות תנורי חימום.
 - דודי שמש, יהיו פנימיים או מוסתרים, פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג המבנה.
 - מיכל גז ודלק, יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובאישורים הנדרשים על פי חוק.
 - לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת, למגרש על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 - פרסום ושילוט וחלונות ראוה יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

3. חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח

- א. החומרים והציפויים של חזיתות הבניינים וחומרי הגמר של הפיתוח וכן ריצופי וחיפוי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעת רצון מהנדס העיר ובאישורו, לדוגמא: אבן, גרנוליט, קרמיקה, וכו'.
- ב. טיח חוץ יהיה טיח חלק או מותז בריקמה עדינה על בסיס אקרילי וישולב בחומרים כמו אלו הנזכרים בסעיף 15.ב.2.א. באופן ששטח החזית המכוסה ע"י טיח לא יעלה על 10% מסך שטח פני חזית המבנה
- ג. סבכות, גדרות שקופות, ומעקות יהיו מפלדה מגולוונת, פי. וי. סי. קשיח או חומר עמיד מקביל אחר. כל עבודות פיתוח יבוצעו בהתאם לתכנון מפורט באשור מהנדס העיר.
- ד. בפיתוח ישולבו עצים בתאום עם מהנדס העיר.

ג. שלבי ביצוע ותכנית פיתוח

1. בטרם תוגש בקשה להיתר, תוכן תכנית להעמדת המבנה ולסידורי תמרון וחניה בהתאם ליעודו על פי התקן. כמו כן התכנית תכלול אזורי גינון ומשחק ששטחם לא יפחת מהמסומן נספח בינוי מנחה וכן תכלול פתרון להתחברות לתשתיות. התכנית תאשר ע"י מהנדס העיר ותובא לדיון ואשור בוועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר תוגש לאחר אישור התכנית כאמור לעיל. הבקשה תכלול התייחסות להריסת המבנה הקיים, תוך התחשבות בסביבת המגורים הקיימת. בשלב ראשון יוצא היתר להריסת המבנה הקיים, ביצוע עבודות חפירה והיסודות למבנה המתוכנן. בשלב השני ובגמר העבודות לפי ההיתר לשלב ראשון, יוצא היתר להקמת המבנה המתוכנן.
3. הבקשה להיתר תכלול גם שטח החניה הציבורית שמחוץ למגרש המגורים (מגרש מוצע I), אשר יפותח על חשבון היוזמים כחלק בלתי נפרד מהפרוייקט.

15. חניה ותנועה

- מספר החניות לא יפחת מן האמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה ותחבורה שיוכן ע"י יועץ תחבורה.
- נספח התחבורה והחניה יהיה באישור מהנדס העיר ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

16. רשות העתיקות

- 16.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
- 16.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.
- 16.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ו - 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 16.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 16.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

18. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם:

18.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה:

| | |
|--|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.00 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.50 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.00 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.00 מ' |

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

18.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

19. תחנות טרנספורמציה:

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה, כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

20. חדרים מוגנים:

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

21. שירותים:

א. מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעית

כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות ותכלולנה הכנה לכבלים, זכו.

ב. ניקוז מי גשם

היתר בניה יכלול תכניות לביצוע ניקוז מי גשם עפ"י אישור מהנדס העיר.

ג. אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. ביוב

המבנה יחובר למערכת ביוב של עיריית נשר על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

22. הידרנטיים:

יוזם התכנית יתקין הידרנטיים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשום כבוי אש.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חתימות

עורך התכנית



אינג' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר

אין התנגדות
לאישור תכנית זאת

הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

מס' 215

נדונה בישיבה מס' 215 בתאריך 4.9.61
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

מס' 215

נדונה בישיבה מס' 215 בתאריך 4.9.61
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 478/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.9.62 לאשר את התכנית

יגיר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 478/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5082

מיום 9.6.62

הודעה על אישור תכנית מס' 478/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147

מיום 16.1.63